



## C'est ma maison. Quels documents le propriétaire peut-il exiger du locataire ?

On parle de location aujourd'hui et plus précisément du dossier du locataire. Charlie Cailloux, juriste pour le site d'annonces immobilières [PAP.fr](#) donne quelques conseils aux locataires pour convaincre les propriétaires.



Il est préférable d'arriver avec un dossier complet dès la première visite pour une location (JP AMET / MAXPPP)

Un dossier complet dès la première visite

Il faut se présenter lors de la visite du logement avec un dossier complet que l'on pourra laisser au propriétaire. On sait que dans certaines villes il y a une forte demande, une forte concurrence entre les locataires, le propriétaire devra donc faire un choix : en fournissant un dossier complet, on n'est pas sûr d'avoir la location mais au moins on est sûr que la candidature sera prise en compte.

Ce que doit contenir ce dossier

Pour être complet, il faut le **contrat de travail**, les **trois derniers bulletins de salaire**, le **dernier avis d'imposition**, une **pièce d'identité** et éventuellement les **dernières quittances de loyers**.

Pour ceux qui ne sont pas salariés, il faut donner une preuve de revenus réguliers. Pour les professions indépendantes, le propriétaire peut exiger les deux derniers bilans de son activité. Pour les retraités, le justificatif de versement des indemnités de retraite. Pour les étudiants, un avis d'attribution de bourse ou un justificatif de versement des indemnités de stage.

D'ailleurs, il y a désormais une liste exhaustive des documents que le propriétaire peut demander au locataire et à la caution.



Et si le bailleur demande un document qui n'est pas dans la liste ?

La loi prévoit une amende d'un montant maximum de 3.000 euros. En pratique, cette sanction n'est pas vraiment appliquée. Ce que l'on peut retenir de ce décret récent issu de la loi Alur qui fixe la liste des pièces autorisées, c'est que le seul critère sur lequel le propriétaire peut choisir un locataire, c'est sa solvabilité et celle de son garant.

Ce que risque le propriétaire ou l'agent immobilier en cas de discrimination interdite

La sanction est lourde : jusqu'à trois ans d'emprisonnement et 45.000 euros d'amende. Mais la peine est difficile à mettre en œuvre car il est très compliqué de prouver que le propriétaire ou le professionnel a refusé la location pour un motif discriminatoire, dès lors que la loi ne lui impose pas de justifier son refus.

Il y a quand même quelques cas : on a beaucoup entendu parler il y a quelques semaines d'une annonce de location ouvertement raciste publiée par une agence immobilière. Des sanctions ont été prises. Mais c'est très rare que le motif discriminatoire soit si clairement affiché, et on se rend compte que fixer des sanctions, mêmes sévères, n'est pas suffisant pour éviter les discriminations.

Visuel indisponible Logo [PAP](#) ( [PAP](#). [fr](#))